

**DURAZZO, ALBANIA. LA NUOVA STAGIONE URBANA.
PROGETTI, PROSPETTIVE DI SVILUPPO E DI NUOVE ECONOMIE
DOPO L'APPROVAZIONE DEL NUOVO PIANO PER LA CITTÀ VECCHIA**

**DURAZZO, ALBANIA. LA NUOVA STAGIONE URBANA.
PROGETTI, PROSPETTIVE DI SVILUPPO E DI NUOVE ECONOMIE
DOPO L'APPROVAZIONE DEL NUOVO PIANO PER LA CITTÀ VECCHIA**

Prof. Piero Rovigatti

DART, Dip. Ambiente Reti Territorio, Facoltà di Architettura, Università di Chieti e Pescara
docente e ricercatore confermato di Urbanistica, ICAR 21

Indirizzo: _ Viale Pindaro 42, 65127, Pescara , ITALY

Tel: +39 06 93781044 Fax: 06 93781044

Email: p.rovigatti@unich.it Cell: +39 349 2313987

sito web : http://www.unich.it/dart/new/docenti/rovigatti/prof_rovigatti.htm

ABSTRACT

Durres, Albania. The new urban season. Projects, development prospects and new economies after the approval of the new plan for the Old Town

According to a recent World Bank study, from 1990 to today, in the years of transition to a market economy, cities Albanians have been marked by three distinct phases of development. The first phase saw explode phenomena of spontaneous/illegal building, the second informal consolidation of the city and the birth of the market building, the third, still underway, seems still occur for a further strengthening and development of the formal sector / legal, accompanied by regularization, especially administrative and legal, informal / illegal sector. In all these years, the Town and Territorial Planning has played a very modest role in the governance of these phenomena. Only recently, the country has resumed activities in the Urban Planning, and many signs suggest that a new urban season is finally at the gates of the country, directed towards a common framework of rules, and prospects for development, greater environmental, social and landscape sustainability,. Within this perspective, the city of Durres, one of the few in the country, has begun to play in advance, and to promote the formation of a Plan for the Central Area of the city, which is now finally become law on the basis of Its approval by the National Commission for the adjustment of the Territory (Tirana, 26 October 2007), chaired by the Prime Minister, Mr Sali Berisha.

The paper resumed milestones in the process of formation of this new instrument urban addressed to regulate the development of that part of the city of greater population density, and greater historical and cultural value, but also full of studies and proposals for the city in whole for relations with his Porto (joint fundamental of Corridor VIII), with coastal Promontory, with the Informal City, the industrial city, the City Coast, in short, with many cities where it can be understood that large urban agglomeration developed around its historic core, and now awaits new government and draft.

The new plan is now also the land of comparison offered to all citizens, technicians and stakeholders of the city, to reflect together on the development of new perspectives and new economies related rules and new projects of the Plan. And, more generally, occasion of design practice in a more general view on prospects for growth, economic regeneration and sustainable cities Albanians, at the dawn of the new programs promoted by the Ministry of Public Works, Transport and Telecommunications, with the help of the World Bank and other international donors (Lamp Project, WB, 2007 - 2008). Among them, the imminent drafting of the new Master Plan of the whole city, which will be drafted on the basis of the results of a competition involving the best groups of international design

Secondo un recente studio della Banca Mondiale, dal 1990 ad oggi, negli anni della transizione all'economia di mercato, le città albanesi sono state segnate da tre distinte fasi di sviluppo. La prima fase ha visto esplodere i fenomeni di edificazione spontanea/illegale, la seconda il consolidarsi della città informale e la nascita del mercato edilizio, la terza, ancora in corso, sembra ancora manifestarsi per un ulteriore potenziamento e sviluppo del settore formale/legale, accompagnato dalla regolarizzazione, soprattutto amministrativa e giuridica, del settore informale/illegale. In tutti questi anni la pianificazione urbana e territoriale ha giocato un ruolo molto modesto nel governo di tali fenomeni. Solo recentemente, il paese ha ripreso l'attività in campo urbanistico, e molti segnali lasciano intendere che una nuova stagione urbana sia finalmente alle porte del paese, indirizzata verso un quadro condiviso di regole, e di prospettive di sviluppo, di maggiore sostenibilità ambientale, sociale e paesaggistica. All'interno di questa prospettiva, la città di Durazzo, tra le poche nel paese, ha cominciato a giocare d'anticipo, promuovendo la formazione di un Piano per l'area centrale della città, che è oggi finalmente diventato legge, sulla base della sua approvazione da parte della Commissione Nazionale per la Regolazione del Territorio (Tirana, 26 ottobre 2007), presieduta dall'attuale Primo Ministro, l'on. Sali Berisha.

Il paper riprende le tappe fondamentali del processo di formazione di questo nuovo strumento urbanistico, indirizzato a regolare lo sviluppo della parte di città di maggiore densità abitativa, e di maggior valore storico e culturale, ma anche denso di studi e di proposte progettuali per la città nel suo insieme, per i rapporti col suo Porto (snodo fondamentale del Corridoio VIII), col Promontorio costiero, con la Città Informale, la Città industriale, la Città Costiera; insomma, con le molte città in cui può essere intesa la vasta agglomerazione urbana sviluppatasi attorno al suo nucleo storico, e che ora attende nuovo governo e progetto.

Il nuovo Piano è oggi anche il terreno di confronto offerto a tutti i cittadini, ai tecnici e ai portatori di interessi della città, per riflettere assieme sulle nuove prospettive di sviluppo e di nuove economie legate alle regole e ai nuovi progetti del Piano. E, più in generale, motivo di pratica progettuale all'interno di una più generale considerazione sulle prospettive della crescita, di rilancio economico e di rigenerazione sostenibile delle città albanesi, agli albori dei nuovi programmi di settore promossi dal Ministero dei Lavori Pubblici, Trasporti e Telecomunicazioni, grazie al contributo della Banca Mondiale e di altri donors internazionali (Lamp Project, WB, 2007 – 2008). Tra questi, l'imminente redazione del nuovo Piano Regolatore della città, che verrà redatto in base agli esiti di un concorso a cui partecipano i migliori gruppi di progettazione internazionale.

Un nuovo Piano per la città di Durazzo.

Il nuovo Piano per l'area centrale della città di Durazzo¹, redatto da un gruppo misto di progettazione

1. La denominazione ufficiale dello studio è: "Studio Urbanistico per l'area centrale della città di Durazzo". Il Piano è stato approvato nella sua versione definitiva dalla Commissione Nazionale per la Regolazione del Territorio, presieduta dal Primo Ministro Albanese Sali Berisha, lo scorso 26 ottobre.

italo albanese² nasce in relazione agli esiti del concorso internazionale di progettazione bandito dal comune di Durazzo, nel 2005, che ha visto la partecipazione di numerosi gruppi internazionali, in prevalenza italiani e albanesi.

Il compito principale assunto dal nuovo Piano, in accordo con le amministrazioni locali della città e della Regione, ma anche delle Amministrazioni centrali dello Stato deputate alla tutela e alla valorizzazione dei monumenti e dei beni culturali e ambientali del territorio³ è quello di definire le condizioni urbanistiche per la tutela culturale, il recupero urbano e lo sviluppo sostenibile della parte di città più ricca di valori archeologici, storici, culturali e ambientali, dove risiede una quota cospicua della popolazione del comune e dove risulta localizzata la sua maggiore concentrazione di attrezzature collettive e di strutture centrali e direzionali.

Questo Piano assume dunque un valore strategico per la riqualificazione e la rinascita urbana dell'intera città di Durazzo, la sua piena integrazione al contesto territoriale e metropolitano di cui fa parte, in particolare in relazione alla città capitale, a cui la città portuale è prossima e risulta ormai legata da evidenti relazioni di carattere funzionale e strategico. Ma anche al sistema di relazioni nazionali e internazionali che derivano dalla sua posizione, ruolo, e funzione geografica attuale e potenziale (terminale occidentale del Corridoio Europeo Intermodale VIII).

Gli obiettivi generali del Piano

Il Piano Urbanistico Integrato della Città Vecchia di Durazzo, persegue lo sviluppo sostenibile del territorio, mirando alla crescita del benessere urbano dei cittadini, alla riduzione delle disuguaglianze e del disagio sociale delle quote più svantaggiate della popolazione urbana, alla mitigazione dei rischi (sismico, idro – geologico, da inquinamento urbano e ambientale), insieme alla salvaguardia dei diritti delle popolazioni presenti e future a fruire in completa libertà delle risorse essenziali del territorio: luce, aria, suolo, verde, energia.

Il Piano per l'area centrale della città di Durazzo assume come obiettivi generali:

- a. il riordino e la riqualificazione della città e degli insediamenti esistenti, con particolare riferimento alla salvaguardia e al corretto uso delle risorse essenziali del territorio, alla valorizzazione del paesaggio e del patrimonio dei beni archeologici, culturali e ambientali;
- b. la promozione di iniziative strategiche per lo sviluppo economico e sociale, con particolare riferimento al sistema delle infrastrutture, alle aree di nuova centralità (funzioni direzionali e terziarie), e dei servizi collettivi e per il turismo culturale.

Iter di formazione, condizioni normative e criteri metodologici

Il Piano della Città Vecchia di Durazzo costituisce l'esito di un processo articolato e complesso di pianificazione al quale hanno contribuito i funzionari dei diversi enti territoriali interessati dal procedimento - in particolare, oltre al Comune di Durazzo, la Prefettura di Durazzo - e, a livello locale, i diversi organi della amministrazione comunale (Consiglio Comunale, Giunta comunale,

2. Il gruppo è così composto: Prof. Ing. Piero Rovigatti (capogruppo), prof. Arch. Carlo Pozzi, prof. Ing. Enrico Spacone, archh. Edmond Hali, Olta Brace, Ing. Enida Bitri

Geologia: Prof. Nicola Sciarra, Facoltà di Scienze NN MM, Ud'A

Gruppo operativo: Arch. A. Buongiovanni, Arch. Massimo Di Francesco, Arch. Milena D'Urbano, Arch. Michele Palermo, Arch. Tiziana Percoco, Arch. Tiziana Pretara, Arch. Ippolita Ranù, Arch. Mirko Solazzo, Arch. Taulant Dano

3. In particolare, l'Istituto Nazionale dei Monumenti Culturali e l'Istituto Nazionale Archeologico, assieme ai competenti settori dei Ministeri competenti in materia urbanistica e ambientale, tra cui l'Istituto Studi e Progettazione Urbana.

Commissione Urbanistica) ma anche numerosi esperti di diversa origine e funzione.

Il Piano è stato infatti presentato e discusso, in diverse occasioni, con i cittadini, gli amministratori e i soggetti di interesse della città, alla presenza delle autorità sopraordinate del territorio (Prefettura), al fine di assicurare anche durante la fase di elaborazione del piano la trasparenza e la condivisione delle scelte in corso di maturazione⁴.

Il Piano Urbanistico Integrato della Città Vecchia di Durazzo è stato redatto in relazione ai principi di pianificazione e alle tecniche urbanistiche più aggiornate in campo internazionale, di cui costituisce applicazione sperimentale ed inedita al caso specifico di una città albanese, e naturalmente alle normative urbanistiche vigenti nella Repubblica di Albania. Costituisce in particolare l'occasione per interpretare ed applicare in senso sperimentale la nuova legge per la tutela del patrimonio culturale, n. 9048 del 7 aprile 2003, alla luce delle normative vigenti in materia di tutela del patrimonio archeologico e culturale. Tale Piano raccoglie in tal senso le raccomandazioni e le sollecitazioni ricevute dall'Istituto Nazionale dei Monumenti Culturali e dall'Istituto Nazionale Archeologico; sviluppa e articola in normativa e occasioni di progetto i contenuti principali della Carta del Rischio Archeologico della città di Durazzo, redatta dalla Missione Archeologica dell'Università di Parma, dal 2001 al 2006, nell'idea di fondare la riprogettazione della città storica sui valori attivi delle memorie e delle permanenze fisiche, di senso e di significato che all'interno di essa possono essere rintracciate.

4.

1. *presentazione della proposta progettuale di concorso, svoltasi in pubblico, presso l'hotel Adriatic di Durazzo, il 28 luglio 2005, alla presenza della giuria internazionale composta, tra gli altri, dal prof. Luca Zevi (Università di Roma La Sapienza), e dal prof. Lucio Fabbri (IUAV, Venezia).*
2. *presentazione di un primo sviluppo della proposta di concorso al Consiglio Comunale l'11 novembre 2005;*
3. *seminario di studio dal titolo: "Piano Urbanistico Integrato della Città Vecchia di Durazzo. Dal Progetto del Concorso Internazionale al processo di formazione dello strumento urbanistico"; svoltosi a Pescara il 23 novembre 2005, organizzato dal gruppo di progettazione del Piano, in collaborazione col DART di Pescara e l'associazione italiana onlus VSP (Volontari Senior Professionali) di Torino (www.vspto.org);*
4. *approvazione del Piano da parte della Commissione locale, il giorno 15 dicembre 2006, presso la Sala Consiliare del Comune di Durazzo;*
5. *seminario di studio dal titolo: "LA RICERCA SCIENTIFICA E TECNOLOGICA ITALIANA PER LA CITTA' DI DURAZZO, in occasione del nuovo Piano per l'area storica della città, svoltosi a Durazzo, presso il Palazzo della Cultura, il 16 dicembre 2005, e organizzato in collaborazione con il "Progetto Pilota Progettazione e Realizzazione del Parco Archeologico Urbano di Durres " UNIPR-MAE DGPCC uff.V; "Progetto di formazione e di assistenza tecnica per lo sviluppo delle PMI nel distretto portuale di Durazzo" UNIBO-MAE D.G.P.E. Lg.212/92; DART, Università di Chieti e Pescara, Istituto Italiano di Cultura, Associazione Durres;*
6. *seminario di studio dal titolo: "RELAZIONI TRA CITTA', PORTO, CORRIDOIO VIII A DURAZZO, in occasione del nuovo Piano per l'area centrale della città", svoltosi a Durazzo, presso la sede comunale, il 15 febbraio 2006, e organizzato dal gruppo di progettazione del piano in sintonia con il Segretariato del Corridoio VIII di Bari.*
7. *Workshop internazionale: "Durazzo, Albania, la nuova stagione urbana", svoltosi a Durazzo, presso il Palazzo della Cultura, il 15 dicembre 2007, su iniziativa del Comune di Durazzo, del DART - Università di Pescara, della Camera di Commercio di Durazzo, del Forum delle Città dell'Adriatico e dello Ionio, nell'ambito delle attività della Fiera Nazionale di Durazzo.*

Su richiesta dell'Amministrazione comunale di Durazzo, in collaborazione con il Comune di Pescara, e il Dipartimento Ambiente Reti e Territorio, l'equipe responsabile della redazione del Piano ha inoltre organizzato e svolto un seminario di formazione per tecnici della pubblica amministrazione, tenutosi a Pescara dal 19 al 24 maggio 2006, dal titolo: NUOVI STRUMENTI E PROCEDURE PER IL GOVERNO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO. L'esperienza di due comuni adriatici a confronto: Durazzo e Pescara", a cui hanno partecipato otto tecnici dell'Ufficio Urbanistico del comune di Durazzo

In tal senso, il Piano recepisce i vincoli e le indicazioni di tutela archeologica e culturale che tuttora regolano l'attività edilizia all'interno dell'area centrale, che in quanto leggi dello Stato hanno valore sovraordinato, operando per una loro migliore definizione operativa anche alla luce delle nuove condizioni urbane che caratterizzano la città e in particolare il suo nucleo storico, anche in base all'intensa attività di collaborazione svolta assieme ai tecnici e ai dirigenti degli Enti statali di tutela.

In relazione alle problematiche affrontate in tema di relazione tra la città, il porto e il Corridoio VIII, il Piano per l'area centrale costituisce infine anche il banco di prova per nuove politiche di reintegrazione tra la città e lo spazio portuale marittimo, e raccoglie già i primi esiti del tavolo di concertazione avviato tra l'Amministrazione Comunale della città, l'Autorità Portuale, i Ministeri e le strutture dello Stato competenti in materia di infrastrutture e porti, che proprio l'occasione di tale piano ha contribuito ad istituire. Avanza viceversa ipotesi e suggerimenti progettuali affinché nella redazione dei nuovi strumenti di pianificazione di settore (in particolare rispetto alla formazione del nuovo Master Plan dell'area portuale, in corso d'opera) vengano ridefiniti i rapporti tra la Città e il Porto, anche a vantaggio reciproco e di una loro migliore integrazione, che valorizzi le funzioni turistiche, di accoglienza e di meta culturale che la Città Vecchia tuttora presenta, e che sono state fino ad oggi mortificate dallo sviluppo non integrato delle funzioni portuali.

La filosofia del Piano

Tre idee per lo sviluppo, la riqualificazione e la rinascita urbana della città.

Il Piano proposto per l'area centrale della città di Durazzo affida la sua efficacia a tre idee guida, alla cui realizzazione lega la sua missione di strumento operativo per lo sviluppo economico e sociale, la riqualificazione fisica e la rinascita urbana della città.

La città di Durazzo, passati gli anni della transizione all'economia di mercato e l'avvento dei nuovi equilibri economici, sociali e politici del paese, è oggi attraversata dal vento forte del cambiamento e della trasformazione, sull'onda di forze economiche e tensioni produttive che stanno profondamente alterando la sua immagine complessiva, la sua identità, il suo ruolo.

Tale potente azione trasformativa necessita di essere opportunamente indirizzata e guidata, per quanto è ancora oggi possibile, verso forme dello sviluppo maggiormente rispettose della qualità dei luoghi, degli assetti sociali e degli equilibri ambientali e paesaggistici.

Tale indirizzo viene attuato dal Piano attraverso tre forme di terapia e *cura* urbanistica.

a. La terapia dello spazio

Sviluppare e recuperare gli spazi pubblici della città (aree verdi, servizi collettivi, aree archeologiche).

Dopo gli anni della collettivizzazione forzata operata dal passato regime, i temi dell'interesse pubblico e dei diritti collettivi sono visti con sospetto e palese disinteresse dalla maggior parte della popolazione. Occorre invece ristabilire l'importanza dello spazio pubblico e di una giusta misura della dotazione di verde e di attrezzature collettive nei nuovi equilibri urbani, ritrovando in tale scelta il carattere e la qualità che la città di Durazzo ha sempre posseduto, fin dal Piano del 1942, e che l'attuale incontrollato e disordinato sviluppo sta progressivamente cancellando. I caratteri propri di *città mediterranea*, verde ed ombrosa, a dimensione conforme, devono riemergere assieme alla valorizzazione e alla tutela dei suoi luoghi di maggior valore storico e identitario.

b. La cura della mobilità sostenibile

Riorganizzare i sistemi di mobilità, a vantaggio dei sistemi di trasporto collettivo e delle altre forme di mobilità alternativa sostenibile.

Il prevedibile, rapido sviluppo della motorizzazione privata presso la gran parte della popolazione urbana, deve essere fronteggiata attraverso politiche di settore e integrate che avvalorino forme alternative di mobilità, privilegiando l'adozione di strutture e modi sostenibili e a basso impatto ambientale. Si tratta di una misura in grado, da sola, di ridurre l'impatto, oggi già particolarmente pesante, legato all'uso intensivo del mezzo privato, in termini di inquinamento dell'aria, rumore e congestione urbana.

Il Piano intende favorire misure di limitazione nell'uso delle automobili private a vantaggio del trasporto pubblico, delle percorrenze pedonali e dei percorsi ciclabili, soprattutto nelle parti della città di maggior valore ambientale (waterfront meridionale) e storico – archeologico.

c. L'iniezione di nuove centralità/ New urban centrality

Dare avvio ad una politica di sviluppo di nuove funzioni centrali, in grado di intercettare la forte spinta trasformativa indirizzata oggi prevalentemente verso la produzione di edilizia residenziale privata.

Le energie produttive e la notevole mole di risorse finanziarie oggi attive nello sviluppo edilizio - residenziale della città possono e devono trovare sfogo e utilizzo nella realizzazione di opere pubbliche, nuove attrezzature collettive ma anche di nuove centralità urbane e metropolitane. Il ruolo e la funzione geografica della città – terminale del corridoio VIII, parte ormai – come più volte ripetuto - di una estesa area metropolitana, assieme alla città capitale, Tirana - rendono opportuna e necessaria la localizzazione, nell'area comunale ma anche nella sua area centrale, di **nuove funzioni ad elevato valore strategico e simbolico**, come un'area fieristica, un **centro direzionale di livello superiore**, un **parco tematico legato alle funzioni scientifiche e tecnologiche**, **nuovi poli turistici alberghieri di qualità**, un **campus universitario e dell'istruzione superiore**.

Si tratta, attraverso tale programma, di assecondare la ricerca di un nuovo ruolo della città e della sua area centrale, all'interno di una strategia urbanistica e metropolitana più complessiva che ancora manca, e che deve al più presto essere definita a livello urbano, regionale e nazionale. Durazzo, in tal senso, può assumere il ruolo di laboratorio per nuove politiche urbane, da applicare nelle aree di maggiore pressione insediativa e a più forte trasformazione del paese (Tirana, Valona, Saranda, Fier, Scutari).

Tale laboratorio rappresenta per le strutture della pubblica amministrazione locale una ulteriore occasione per affrontare e fare esperienza del nuovo ruolo assunto nelle nuove condizioni dell'economia di mercato locale e globale. Si tratta anche di stabilire, all'interno di tali politiche, le nuove possibili relazioni con gli interventi di natura statale, di cooperazione allo sviluppo dei paesi vicini e transfrontalieri, e dell'Unione Europea.

Le norme del Piano

Il Piano poggia le sue basi operative su 10 elaborati grafici prescrittivi che tendono in sintesi a definire:

1. le relazioni territoriali e urbane dell'area di Piano;
2. la ricostruzione dello stato attuale (superfici coperte, volumetrie, abitanti, funzioni presenti);
3. l'assetto strutturale proposto (parti urbane omogenee, connessioni, centralità, attrezzature, aree strategiche);

4. le condizioni di densità attuale e programmata;
5. la verifica e la programmazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche (scuole, parchi, aree verdi e sportive, centri culturali e di servizio);
6. le condizioni di tutela e di valorizzazione del patrimonio archeologico e culturale (introducendo una inedita attenzione al patrimonio della Città Ottomana e Veneziana e a quello della Città del Novecento);
7. l'assetto delle reti urbane e in particolare le prescrizioni per l'adeguamento della rete di mobilità urbana, con una particolare attenzione ai sistemi di mobilità sostenibile (trasporto pubblico, piste ciclabili, percorsi e circuiti pedonali, aree di sosta e di interscambio);
8. le occasioni di intervento e di progettazione strategica;
9. la disciplina e i regimi di attuazione;
10. le opzioni di valorizzazione e di uso turistico della città.

A ciò si accompagna un testo normativo che articola norme specifiche per le singole parti urbane elementari assieme a norme di carattere generale. Tali norme sono peraltro orientate da un criterio e da una filosofia comune, che tende a riconoscere le densità residenziali esistenti come densità massime ammissibili, al fine di **contenere lo sviluppo edilizio e di indirizzare il mercato verso operazioni di rinnovo urbano di qualità, sostenibili, a saldo zero, in termini volumetrici, ma a saldo positivo per quanto riguarda la nuova realizzazione di spazi pubblici e di servizi collettivi**. Si tratta di un principio generale, che si assomma ad un limite generale teso a contenere l'altezza degli edifici, con poche limitate deroghe, che vengono affidate alla definizione di "programmi integrati di intervento", in forma concertata tra amministrazione pubblica e promotori privati, in cui siano chiari i maggiori vantaggi collettivi (quote di edilizia pubblica o convenzionata, realizzazione e cessione di opere pubbliche, recupero e salvaguardia di aree archeologiche e di interesse culturale, produzione di spazi verdi, parcheggi, servizi pubblici). Si tratta in sostanza di una condizione normativa che dovrebbe permettere alla pubblica amministrazione una maggiore capacità di governo nei programmi di rinnovo urbano della città, aprendo alla sperimentazione sul campo di procedure di "urbanistica consensuale" e concertata, caratterizzate peraltro dall'evidenza pubblica delle relazioni pubblico privato e dalla discussione alla luce del sole degli interessi pubblici e collettivi della città.

I progetti del Piano

Il Piano contiene ed illustra anche alcuni progetti a valenza strategica, di valore esemplificativo, definiti come "ambiti di progettazione strategica", attraverso i quali l'Amministrazione Locale può qualificare e orientare la sua promozione di investimenti e interventi ordinari e straordinari di natura pubblica e privata:

aps. 1 – il progetto per la ridefinizione del nuovo waterfront orientale, il nuovo affaccio della città sul Porto;

aps. 2 – il Progetto del nuovo porto turistico e della risistemazione del molo meridionale;

aps. 3 - il Progetto del nuovo Waterfront meridionale, inteso come grande parco collettivo per il turismo e il tempo libero;

aps. 4 – il Progetto del Parco territoriale delle Mura Bizantine e del Palazzo di Re Zog, a recupero e integrazione dei maggiori monumenti culturali della città (Anfiteatro, torrione veneziano, mura, crinale urbano);

aps. 5 – il Progetto dell’asse urbano corso Epidamnos, in continuità tra la nuova Porta Adriatica (ingresso alla città dal Porto) e la piazza centrale del Comune e del Palazzo della Cultura, principale corso urbano, turistico e commerciale della città;

APS 6 – il Progetto dell’asse urbano Stazione Ferroviaria – Parco dei Martiri della Resistenza, principale asse d’ingresso urbano alla città e sede di nuove polarità culturali e collettive.

Il Piano definisce infine.

- i suoi regimi di trasformazione e le sue modalità di attuazione (diretta o per piani attuativi);
- i comparti e dispositivi tecnici proposti per attuare forme di “perequazione urbanistica”;
- le categorie di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti;
- le disposizioni normative (indicazioni, prescrizioni, prefigurazioni) di dettaglio per la realizzazione dei progetti strategici;
- le misure di salvaguardia del piano e l’agenda strategica amministrativa, cioè cosa l’Amministrazione Comunale deve fare per dare avvio concreto alla sua adozione e approvazione, e successivamente alla sua attuazione.

Le occasioni del Piano

L’approvazione del nuovo Piano per l’area centrale di Durazzo segna un orizzonte nuovo per l’intera città. Dopo una lunga e complessa fase istruttoria, durante la quale il Piano è stato a lungo analizzato e discusso in numerosi pubblici incontri, durata quasi due anni, il nuovo Piano pone le basi per:

1. attrarre nuove risorse – pubbliche e private – all’interno di un programma coerente di nuove centralità e occasioni di investimento urbano – il business park, l’Università, il nuovo porto turistico, il parco turistico costiero, il sistema dei Musei e delle nuove Polarità culturali della città – che elevano Durazzo al rango che le compete di città di livello nazionale e internazionale;
2. avviare una nuova stagione di interventi urbani nella città e nelle sue periferie interne – aree di degrado e di disagio abitativo e sociale – miranti alla riqualificazione e al rinnovo urbano, al risanamento igienico sanitario e all’elevamento dei suoi standard abitativi e urbani;
3. favorire la creazione di nuovi spazi e attrezzature pubbliche (piazze, passeggiate, parchi e giardini, servizi e reti urbane), dopo gli anni della forzata dismissione del patrimonio pubblico ai vecchi proprietari ante regime, attraverso lo strumento inedito della perequazione urbanistica e il ricorso a procedure ben calibrate di pubblico esproprio e a permutate di proprietà tra l’amministrazione pubblica e i privati;
4. risolvere in positivo, come nuova occasione per l’economia della città e lo sviluppo del turismo culturale, il conflitto tra la gestione – in termini di tutela e di valorizzazione - dei giacimenti archeologici e culturali della città, fortemente lesionati e impoveriti negli anni dello sviluppo edilizio incontrollato, e le attività e i processi edilizi attuali, principale fonte di reddito e di occupazione della città e della sua popolazione;
5. favorire la reintegrazione tra la città e il suo porto, le economie e i flussi ad esso legate;
6. sviluppare forme evolute di mobilità sostenibile, nella forma di nuove linee di trasporto pubblico integrato, piste ciclabili, pendolo costiero verde, anche in relazione al prevedibile aumento della congestione urbana e dei conseguenti livelli di inquinamento, attraverso il potenziamento e la riorganizzazione delle strade esistenti e la realizzazione di nuovi tratti viari, in particolare in relazione alla programmata reintegrazione tra la città e il porto (nuova

viabilità urbana lungo l'area demaniale);

7. coinvolgere gli abitanti e i soggetti che vivono nella e per la città nella cura e nella tutela della sua identità, ma anche nella progettazione del suo futuro.

Durazzo ha oggi molti occhi puntati addosso – quelli dei suoi abitanti, degli stake holders, degli imprenditori economici, del Governo e dei soggetti internazionali che da tempo contribuiscono alla sua rinascita (Banca Mondiale, Banca Europea, Unione Europea, Stati transfrontalieri), delle Università, delle istituzioni nazionali e internazionali impegnate in programmi di cooperazione e di aiuto allo sviluppo, le ONG, la società civile.

Molte sono le occasioni – anche finanziarie – che si prospettano al suo orizzonte per la traduzione in opere di progetti e di idee di buono sviluppo. E' ora che la città muova bene i propri passi, nella direzione imboccata in Europa e nel Mediterraneo da molte città e dalle loro comunità: quello di un sviluppo sostenibile, equo, solidale, consapevole. Può farlo, perché in passato era già stata indirizzata dai piani urbanistici (primo tra tutti, quello del 1942, redatto, anche allora, da un'equipe italo – albanese, coordinata dall'architetto Leone Carmignati) che già avevano scelto di privilegiare l'idea di una città vivibile, di densità contenuta, verde, mediterranea. Questo Piano intende contribuire a questo nuovo e vecchio cammino.

Piero Rovigatti, coordinatore del gruppo di progettazione,

Durazzo, 18 ottobre 2007.